



Teilquartierplanvorschriften Nr. 1b/3, Ortskern

Die Einwohnergemeinde Binningen erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 für die Parzellen 1789 und 1791 die Teilquartierplanvorschriften Nr. 1b/3, bestehend aus Teilquartierplan und Reglement. Der Teilquartierplan seinerseits besteht aus den folgenden Plänen:

- Plan Nr. QP 1b/3/10, Situationsplan 1:200 mit Parkierung und Erschliessung
- Plan Nr. QP 1b/3/11, Schnittpläne 1:200
- Plan Nr. QP 1b/3/12, Vorprojektplan als Richtlinie für die Gestaltung der Gebäudekuben, der Fassaden und der Freiflächen

Teilquartierplanreglement

1. Geltungsbereich und Inhalt

Das Teilquartierplanreglement findet Anwendung innerhalb des Teilquartierplanperimeters Nr. 1b/3, welcher die Parzellen 1789 und 1791 umfasst.

Die Vorschriften regeln verbindlich:

- Umzonung eines Teils der Parzelle 1791 in eine OeW-Zone mit der Zweckbestimmung "Verwaltung"
- Neuparzellierung
- Lage und Grösse der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Baulinien und Gestaltungslinien
- Erschliessung für Fussgänger und Fahrzeuge sowie Parkierung
- Gestaltung der Bauten und Freiflächen
- Energieversorgung
- Genehmigungsverfahren

Es wird auf die Lärmschutzverordnung hingewiesen. Für das Projekt sind die Details mit den kantonalen Amtsstellen zu regeln.

siehe Erwägungen RRB

2. Neuparzellierung

Die Parzelle 1789 wird mit der Parzelle 1791 vereinigt. Die Parzelle 1788 wird im östlichen Teil des Planungsgebietes um die Fläche der Parzelle 1791 vergrössert.

3. Lage und Grösse der Bauten

Die Lage der Bauten ist durch die Baulinien bzw. die Gestaltungslinien gegeben. Die Grösse der Bauten ergibt sich aus dem Mass der Nutzung gemäss diesem Reglement und gemäss dem Schnittplan Nr. QP 1b/3/11.

4. Art und Mass der Nutzung

	Gebäude 1 (entlang der Hauptstrasse)	Gebäude 2 (gegen Parzelle 1792)	Gebäude 3
• Nutzungsart gemäss ZR 4/63	WG	WG	OeW
• zulässige max. Geschosshöhe ab Niveau Hauptstrasse (Vorbehalt: *1)	5	1	2
• technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftmotor, Ventilation, Kamine etc.	zulässig	zulässig	zulässig
• Dachform	Flach	frei	frei
• zulässige max. Nutzung gemäss den ORL-Richtlinien im Anhang (Vorbehalt: *2 + *3)	Totalnutzung 1.5	Totalnutzung 1.5	frei
• zulässige oberste Gebäudekote excl. technisch bedingte Dachaufbauten, Brüstungen und Geländer	301.50 müM (Vorbehalt *4)	288.50 müM	

- *1) Das Erdgeschoss darf von OK rohem Fussboden bis OK rohe Decke eine Höhe von 4.00 m aufweisen.
- *2) Das entlang der Hauptstrasse an den Kanton abgetretene Land kann für die Nutzungsberechnung berücksichtigt werden.
- *3) Als nutzbare Parzellenfläche für die Gebäude 1 und 2 gilt die ursprüngliche Parzellenfläche der Parzelle 1791 von 1'849 m².
- *4) Auf zwei Seiten der im Gestaltungsplan dargestellten Dachterrasse darf ein Windschutz von max. 2.00 m Höhe erstellt werden.

Nicht zur Nutzung werden gezählt:

- Die Arkaden längs der Hauptstrasse
- Das eine lichte Breite von 1.20 m übersteigende Mass von Laubengängen, die der Erschliessung von Wohn- resp. Arbeitsräumen dienen
- Unbeheizte, ganz oder weitgehend mit Isolier- oder Wärmeschutzglas verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) mit max. 15 m² pro Wohnung resp. pro 110 m² Gewerbefläche, wenn:
 - Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinterliegenden Innenräumen gemäss § 16 der Baupolizeivorschriften (BPV) vollisoliert sind und
 - natürliche Belüftung und Belichtung gemäss § 18 BPV sowohl für die Zwischenklimaräume, als auch für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt sind. Eine Belüftung der Innenräume über die Zwischenklimaräume ist zulässig.
- Bauliche Massnahmen an der Fassade zur Hauptstrasse, welche ausschliesslich dem Schallschutz dienen. Solche Schallschutzmassnahmen dürfen die Strassenbaulinie um max. 1 m überragen. Die lichte Höhe über der Strassenebene hat jedoch mindestens 2.5 m zu betragen.

5. Baulinien und Gestaltungslinien

Es werden folgende Bau- und Gestaltungslinien festgelegt:

- ordentliche Baulinien (gemäss § 86 Baugesetz) entlang der Hauptstrasse und der Strasse in den Schutzmatzen
- Gestaltungslinie für Bauteile über dem Sockelgeschoss
- Arkadenbaulinie

An die Baulinien und an die Gestaltungslinie darf herangebaut werden, sofern entweder der gesetzliche Grenzabstand eingehalten wird oder ein Näherbaurecht gewährt wird. Im übrigen wird auf § 21 der Vollziehungsverordnung (VVO) zum kantonalen Baugesetz verwiesen.

Als Sockelgeschoss gelten Gebäudeteile, deren OK rohe Decke unterhalb der Kote von 284.00 müM liegt (Toleranz = ± 50 cm).

Die Rampe zur Einstellhalle darf ausserhalb der Baulinie liegen.

6. Erschliessung und Parkierung

Für die Bestimmung der notwendigen Parkierungsflächen gelten die kantonalen Richtlinien zur Bestimmung des Parkplatzbedarfes sowie das Reglement der Gemeinde über die Erstellung von privaten Parkplätzen vom 6. Juni 1977. Bei späterer Zweckänderung der Nutzflächen kann eine Anpassung der Parkplatzzahlen oder deren Abgeltung gemäss Reglement verlangt werden. Die Parkplätze entlang der Hauptstrasse werden bei der Parkplatzberechnung berücksichtigt.

Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt von der Strasse In den Schutzmatten her.

Wird später auf Parzelle 1788 eine Einstellhalle gebaut, muss diese ebenfalls über die Einstellhalle auf Parzelle 1791 erschlossen werden.

Entlang der Hauptstrasse ist für den Fussgängerverkehr eine öffentliche Arkade zu erstellen. Diese muss eine lichte Durchgangsbreite von mind. 2.50 m sowie eine lichte Höhe von mind. 3.00 m aufweisen, behindertengerecht (ohne Stufen) ausgeführt und mit einem rutschfesten Belag versehen werden.

7. Gestaltung der Bauten und Freiflächen

Dem Gemeinderat steht bei der architektonischen Gestaltung ein Mitspracherecht zu. Er kann zur Sicherstellung einer guten architektonischen Gestaltung den Bauausschuss als begleitende Baukommission einsetzen. Diese hat vorallem folgende Gestaltungsaspekte zu beurteilen:

- Baukuben
- Fassaden (Material, Form, Farbe)
- Freiflächen
- Arkaden

Für die Bepflanzung der Freiflächen sind vor allem einheimische Gehölze und Pflanzen zu verwenden. Die Bepflanzung ist zu pflegen und sofern nötig zu erneuern.

Die Hoffläche ist weitgehend als Grünanlage zu gestalten und den Bewohnern nutzbar zu machen. Allfällige Flachdächer auf den Gebäuden 2 und/oder 3 sind extensiv zu begrünen.

8. Energieversorgung

Der Gemeinderat kann den Anschluss an das Netz der Wärmeversorgung Binningen AG (WBA) verfügen.

Die WBA erhält das Recht, im Untergeschoss eine mit Erdgas betriebene Spitzenlastzentrale inkl. Kamin und Gaszuleitung zu erstellen. Der dazu benötigte Raum hat folgende Masse aufzuweisen:

- Grundfläche: ca. 50 m²
- Raumhöhe: ca. 3 m

9. Privatrechtliche Voraussetzungen für eine Genehmigung der Teilquartierplanung

9.1. Es ist ein Teilquartierplanvertrag abzuschliessen, der folgende Punkte enthalten muss:

- ✓ • Landabtretung an den Kanton entlang der Hauptstrasse
- ✓ • Landabtausch mit der Gemeinde
- ✓ • Fuss- und Fahrwegrechte in der Arkade, im Vorplatzbereich und in der Einstellhalle
- Grenz- und Näherbaurechte
- ✓ • Vertrag mit der WBA über den Einbau einer Spitzenlastzentrale
- ✓ • Aufhebung der bisher bestehenden Garagenabfahrt auf der an das Teilquartierplangebiet angrenzenden Parzelle 2280
- ✓ • Sicherstellung der Nutzung von zwei Parkplätzen für die Parzelle 2280 in der Einstellhalle der Teilquartierplanung

Ausnahme

9.2 Geringfügige Abweichungen von den Teilquartierplanvorschriften sind zulässig, sofern sie die Gesamtkonzeption der Teilquartierplanung und das Verhältnis zu den Nachbarparzellen nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen im Baubewilligungsverfahren der Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion.

*BUD
BIT*

10. Schlussbestimmung

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Teilquartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 117 ff des Baugesetzes und § 22 und 25 ff der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz bleibt vorbehalten. Alle im Widerspruch zum Teilquartierplan Nr. 1b/3 stehenden Bestimmungen werden aufgehoben. Die Teilquartierplanvorschriften Nr. 1b/3 treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschluss des Gemeinderates:	23. November 1993
Beschluss des Einwohnerrates:	13. Dezember 1993
Ablauf der Referendumsfrist:	24. Januar 1994
Publikation im Amtsblatt	Nr. 5 vom 3. Februar 1994
Planaufgabe:	7. Februar bis 8. März 1994

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin:

Der Verwalter:



Vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2931 vom 14.11.95

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 46 vom 16.11.95

Der Landschreiber:

